



## *Corte Suprema de Justicia de la Nación*

Buenos Aires, 3 de Diciembre de 2020

Vistos los autos: "Recurso de hecho deducido por la actora en la causa Banco de la Nación Argentina c/ Unzain, Henrri Manuel y otra s/ ejecución hipotecaria", para decidir sobre su procedencia.

Considerando:

1º) Que contra la decisión de la Cámara Federal de Apelaciones de Tucumán que confirmó la de primera instancia que había admitido el planteo deducido por la Municipalidad de los Juríes -en su carácter de tercer poseedor del inmueble hipotecado- y declarado la inaplicabilidad a su respecto de lo dispuesto por el art. 599 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, el acreedor hipotecario dedujo el recurso extraordinario federal cuya desestimación dio origen a la presente queja.

2º) Que para adoptar esa decisión el tribunal a quo sostuvo -después de hacer una reseña de los hechos de la causa y de indicar que la cuestión debía ser juzgada a la luz de las normas contenidas en el anterior Código Civil- que una exégesis armónica de las normas aplicables (arts. 3151, 3197 del citado ordenamiento y art. 37 de la ley 17.801) permitía concluir que la caducidad de la inscripción de la hipoteca operaba de pleno derecho por el mero transcurso del tiempo, circunstancia que no exigía instrumentación alguna y que la oponibilidad del derecho real requería que este tuviera publicidad suficiente porque de lo contrario, no resultaba oponible al tercero de buena fe.

3°) Que, sobre esa base, señaló que correspondía interpretar que al tiempo de adquirir la Municipalidad de los Juríes el derecho real de dominio sobre dos de las hectáreas de la demandada, la hipoteca se encontraba caduca, por lo que no resultaba exigible el crédito frente al tercero adquirente. Añadió que el instituto de la caducidad protegía intereses de orden público que excedían a la voluntad de las partes y que, en ese sentido, las reglas de la caducidad resultaban materia indisponible. De ahí, pues, que en protección de los principios constitucionales (arts. 31 y 75, inc. 12, de la Constitución Nacional), como asimismo de los intereses comprometidos de los particulares en autos, correspondía atenerse a las reglas de fondo y por lo tanto declarar inaplicables las normas invocadas por el acreedor hipotecario.

4°) Que los agravios del Banco de la Nación Argentina suscitan cuestión federal para su consideración en la vía intentada, pues aun cuando remiten a cuestiones de hecho y de derecho común, materia ajena -como regla y por su naturaleza- al remedio del art. 14 de la ley 48, tal circunstancia no constituye óbice decisivo para invalidar lo resuelto si -como en el caso- lo decidido no constituye una derivación razonada del derecho vigente con aplicación a los hechos comprobados de la causa.

5°) Que, en efecto, la decisión apelada resulta objetable porque la alzada ha prescindido de aplicar el art. 29 de la ley 21.799 (t.o. ley 25.299) que prevé expresamente que



## *Corte Suprema de Justicia de la Nación*

los efectos del registro de la hipoteca durarán hasta la completa extinción de la obligación. Tal manda legal -contenida en la Carta Orgánica del Banco de la Nación Argentina- constituye una excepción a la solución prevista por los arts. 3151 y 3197 del entonces vigente Código Civil, que establecían que los efectos de la inscripción de la hipoteca se extinguían pasados veinte años desde que fue registrada. La referida excepción -establecida en beneficio del Banco de la Nación Argentina- no resulta contraria a principios de orden público.

6°) Que, en tales condiciones, al no dar razones plausibles para apartarse de la normativa prevista para el caso, la decisión apelada afecta en forma directa e inmediata las garantías constitucionales invocadas, por lo que corresponde admitir el recurso y descalificar el fallo (art. 15 de la ley 48).

Por ello, con el alcance indicado, se hace lugar a la queja, se declara procedente el recurso extraordinario y se deja sin efecto la sentencia apelada. Con costas (art. 68 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación). Vuelvan los autos al tribunal de origen a fin de que, por medio de quien corresponda, proceda a dictar un nuevo fallo con arreglo a lo expresado. Agréguese la queja al principal. Reintégrese el depósito. Notifíquese y remítase.

VO-//-

-//-TO DEL SEÑOR PRESIDENTE DOCTOR DON CARLOS FERNANDO  
ROSENKRANTZ

Considerando que:

El infrascripto adhiere al voto de la mayoría, con excepción del considerando 5°, que queda redactado de la siguiente manera:

5°) Que, en efecto, la decisión apelada resulta objetable porque la alzada ha prescindido de aplicar el art. 29 de la ley 21.799 (t.o. ley 25.299) que prevé expresamente que los efectos del registro de la hipoteca durarán hasta la completa extinción de la obligación. Tal disposición legal -contenida en la Carta Orgánica del Banco de la Nación Argentina- constituye una excepción, como la propia norma lo precisa, a la solución prevista por los arts. 3151 y 3197 del entonces vigente Código Civil, que establecían que los efectos de la inscripción de la hipoteca se extinguían pasados veinte años desde que fue registrada. La afirmación de la cámara acerca de que las reglas de caducidad protegen el orden público y son indisponibles para las partes no es motivo suficiente para apartarse de la ley 21.799 pues se trata de una disposición legal y no de una convención entre partes. Asimismo, por tratarse de una ley del Congreso de la Nación que establece una excepción particular al régimen general del Código Civil en materia de caducidad de la inscripción de hipotecas, tampoco es suficiente la remisión que hace la cámara a los arts. 31 y 75,



## *Corte Suprema de Justicia de la Nación*

inc. 12, de la Constitución Nacional para declarar inaplicable el art. 29 de la ley 21.799.

Por ello, con el alcance indicado, se hace lugar a la queja, se declara procedente el recurso extraordinario y se deja sin efecto la sentencia apelada. Con costas (art. 68 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación). Vuelvan los autos al tribunal de origen a fin de que, por medio de quien corresponda, proceda a dictar un nuevo fallo con arreglo a lo expresado. Agréguese la queja al principal. Reintégrese el depósito. Notifíquese y remítase.

Firmado Digitalmente por ROSENKRANTZ Carlos Fernando

Firmado Digitalmente por HIGHTON Elena Ines

Firmado Digitalmente por MAQUEDA Juan Carlos

Firmado Digitalmente por ROSATTI Horacio Daniel

Recurso de queja interpuesto por el **Banco de la Nación Argentina**, representado por su letrado apoderado **Dr. Javier Pérez Carletti**, con el patrocinio letrado del **Dr. Emiliano Mónico Parente**.

Tribunal de origen: **Cámara Federal de Apelaciones de Tucumán**.

Tribunal que intervino con anterioridad: **Juzgado Federal de Santiago del Estero**.